臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3490號

原　　告　王靖凌
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　徐志明律師
　　方瓊英律師
被　　告　冠德建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　馬志綱
訴訟代理人　徐克銘律師
複 代 理人　李姿璇律師

上列當事人間請求修補瑕疵等事件，本院於民國110年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落於臺北市○○區○○○路0段000號12樓建物如附表所示之瑕疵修補完成。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣壹拾壹萬參仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。復按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。本件原告起訴聲明為：先位聲明：㈠、被告應將坐落於臺北市○○區○○○路0段000號12樓建物（下稱系爭建物）如原證5及原證6（見本院卷一第195至249頁、

第251至273頁）所示之瑕疵修補完成；㈡、被告應給付原告新臺幣（下同）16萬7878元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢、被告應自108年1月起至第一項所示建物之瑕疵修補完成止，按月給付原告6萬5000元及自前述款項應付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈣、被告應自108年1月起至第一項所示建物之瑕疵修補完成止，按月給付原告6094元及自前述款項應付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈤、被告應給付原告407元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈥、願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：㈠、被告應給付原告33萬9950元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡、被告應給付原告16萬7878元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢、被告應自108年1月起至先位訴之聲明第一項所示建物之瑕疵修補完成止，按月給付原告6萬5000元及自前述款項應付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈣、被告應自108年1月起至先位訴之聲明第一項所示建物之瑕疵修補完成止，按月給付原告6094元及自前述款項應付日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈤、被告應給付原告407元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈥、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第13至17頁）。嗣於訴狀送達被告後，迭經原告變更訴之聲明，復於110年3月22日變更聲明為：㈠、訴之聲明第一項：先位聲明：被告應將系爭建物如附表1-1(見本院卷二第453至455頁)、附表2-1所示之瑕疵(見本院卷二第457至463頁，與附表1-1瑕疵，以下合稱系爭瑕疵）修補完成。備位聲明：被告應給付原告33萬9950元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡、被告應給付原告16萬7878元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢、訴之聲明第三項：先位聲明：被告應自108年1月起至訴之聲明第一項先位聲明之系爭瑕疵修補完

成止按月給付原告6萬5000元，及自每月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。備位聲明：被告應自108年1月起至本判決確定日止按月給付原告6萬5000元，及自每月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣、訴之聲明第四項：先位聲明：被告應自108年1月起至訴之聲明第一項先位聲明之系爭瑕疵修補完成止，按月給付原告6094元及自每月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。備位聲明：被告應自108年1月起至本件判決確定日止，按月給付原告6094元及自每月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈤、被告應給付原告407元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈥、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷二第319至323頁）。上開原告減縮訴之聲明第三項之備位聲明租金損失、第四項返還管理費請求之期間至本案判決確定之日止，核屬減縮應受判決事項之聲明。另原告更正訴之聲明第一項先位聲明之請求瑕疵修補之項目、訴之聲明第三項租金損失利息起算時點為每月2日、訴之聲明第四項管理費利息請求起算時點為每月21日，為更正事實上陳述，依民事訴訟法第256條規定，亦無不合。

貳、實體事項

一、原告主張：訴外人陳淑卿於103年6月20日向被告購買冠德君閱社區之預售屋A棟12樓房地及地下3層平面車位（編號：第52號，下合稱系爭房地），並簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）。嗣於105年4月8日由原告概括受讓系爭契約之一切權利義務，原告、被告與陳淑卿並簽署買賣契約轉讓協議書。復於107年12月12日辦理系爭房地所有權移轉登記，並於108年1月3日辦理交屋，原告委請訴外人中華民國建築結構非破壞檢測協會(下稱檢測協會)及量身訂作交屋管理顧問有限公司人員於現場檢驗系爭建物，發現系爭建物有系爭瑕疵。經原告多次向被告反映，被告均未將系爭瑕疵修繕完成，亦未給與原告修繕費之補償。另，兩造曾就遲延交屋、建物圖面不符是否涉及違建、此段期間賦稅之歸屬，與

被告於另案即本院107年度移調字第122號成立調解（下稱系爭調解），依該調解內容，被告已同意就系爭房地賦稅歸屬事宜全數處理完成，不再對原告主張或行使相關權利，詎被告於辦理系爭房地費用結算時，竟將105年度已發生之印花稅4609元、2703元及契稅16萬0566元納入原告應負擔之費用，致原告受有16萬7878元之損失。又，因系爭建物原預定於108年1月3日完成交屋，原告早於108年1月1日委託房仲業者依當地出租行情，以每月6萬5000元租金進行系爭房地之出租廣告及招攬事宜，然因系爭瑕疵致原告無法將系爭房地出租，受有每月6萬5000元之租金損害，且每月亦需繳付管理費及車位清潔費每月合計6094元之損害。再者，依系爭契約第20條第1項第6款約定，系爭房地之水電費於交屋後始由原告負擔，然被告就系爭房地交屋前之107年11月至12月水費213元及電費194元，合計407元，竟要求原告負擔，使原告受有該水電費之損失。為此，爰依系爭契約第20條第1項第3款、第21條第1項第2款、第23條第1項第2款及民法第493條第1項規定請求被告就系爭房地之相關部分予以修繕，且應負保固及修繕瑕疵責任。如認原告不得請求被告修繕，備位依民法第359條規定請求減少瑕疵部分之價金33萬9950元；或依民法第493條第2項規定、民法第227條第1項適用同法第226條第1項規定，請求被告償還修繕費用或賠償原告修繕費用損失33萬9950元。且上開備位聲明請求權係主張擇一為有利於原告之認定。另，原告得依民法第179條規定，請求被告返還稅金16萬0566元之不當利得。又，原告得依民法第227條第2項規定，請求被告按月賠償租金損失6萬5000元及管理費與車位清潔費6094元。且，原告得依民法第227條第2項及第179條規定，請求被告賠償水電費407元等語。並聲明：如110年3月22日變更後之聲明。

二、被告則以：兩造前於105年7月19日辦理交屋，惟原告因故未繳付預收代書過戶費致被告無法將所有權移轉登記予原告，被告僅能起訴請求原告給付價金，經本院受理後，兩造成立

系爭調解，兩造並依系爭調解內容履行，被告於107年12月12日辦妥系爭房地所有權移轉登記予原告。嗣於108年1月3日，被告將系爭房地點交予原告後，原告自行委請檢測協會人員就系爭建物進行檢驗並出具缺失紀錄表，被告雖認該表之內容所記載缺失多非屬瑕疵，但本於維護商譽、讓客戶滿意之態度及買賣契約點交房屋後被告負有保固義務等理由，被告仍於同年月15日會同廠商至系爭建物會勘缺失，除被告認為如牆內壁、地板、地磚空股(浴室壁磚、玄關大理石、客廳牆角空心部分)等係屬施作工法認知差異外，其餘均於同年3月8日前修繕完畢，並告知原告，原告主張被告並未修繕且以估價單請求修繕費用，自無理由。另，原告又提出由量身訂作交屋管理顧問有限公司人員製作之缺失紀錄及照片，因該次檢測並未會同被告，且未經被告公司人員簽名，被告否認之。況須系爭建物不備遮風避雨功能，欠缺安全可居住之結構，方屬缺乏房屋之一般效用，始具有瑕疵，原告並未提出其他證據證明系爭建物有缺乏一般效用之瑕疵存在，原告自不能逕以檢測協會或驗屋公司之片面出具報告所指摘之缺失，遽認為系爭建物存在所謂物之瑕疵。且預售屋買賣契約並非注重工作物之完成，並無工項、數量、單價或房屋承攬報酬等約定，並非承攬契約之性質，並無承攬人瑕疵擔保規定之適用。且系爭契約並明揭為買賣契約，本件自無民法第493條規定之適用。再者，原告主張如不得請求被告修繕時，原告依民法第359條規定請求減少瑕疵部分之價金33萬9950元，並無理由，因該規定並非得請求給付之請求權，且系爭建物並無瑕疵，亦不符合減少價金之要件，至原告依民法第493條第2項規定請求償還修繕費用，亦無理由，因系爭契約性質為買賣契約，並非承攬契約，況系爭建物亦無民法第493條規定之瑕疵存在，且原告尚未修繕系爭建物，自無從請求被告償還修繕費用。至原告依民法第227條第1項適用同法第226條第1項規定，請求被告償還修繕費用或賠償原告修繕費用損失33萬9950元，亦無理由，因被告交

付系爭建物予原告，並無欠缺一般效用之瑕疵存在，並無不完全給付，縱有瑕疵，被告業已修補；且原告提出之估價單並非全然用以修繕系爭瑕疵，如室內插座移位並非原告主張之系爭瑕疵項目，且系爭建物亦無漏水之情，原告依此作為減少價金、償還或賠償修繕費用，並非可採。又，關於105年度契稅16萬0566元，因契稅申報人為買受人即原告，業經國稅局退還原告，原告並未受有支出16萬0566元之損害。至105年度土地、房屋印花稅各4609元、2703元，合計7312元，亦經被告予以折讓，原告自未受有支出7312元之損害。至原告主張依民法第227條第2項及第179條規定請求被告按月給付管理費及清潔費，並無理由。依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，被告已於107年12月12日辦理系爭房地所有權移轉登記予原告，並於108年1月3日將房屋點交予原告，原告自應依上開條例負擔管理費，自不得向被告請求返還管理費。況房屋所有權人應繳納之管理費，與系爭建物有無瑕疵並無因果關係，並非屬瑕疵所致之損害。另，被告已依約給付適於居住之系爭建物，實無原告所稱不完全給付之情，因系爭瑕疵業經被告予以修繕，縱有未修部分，亦未造成房屋居住之效用受有損害；原告主張系爭建物之所有缺點，並未造成房屋居住效用受有減損，不論系爭建物究否存有原告主張之缺點，是否可謂房屋未能出租係因該缺點所致，已非無疑，且影響房屋能否出租之因素眾多，如租金高低、房屋座落位置、市場需求等，系爭建物能否出租未必取決於房屋是否存有原告主張之未影響房屋居住效用之缺點存在，原告並未舉證證明因系爭建物存有其所主張之缺點存在致原告無法出租之因果關係，原告依此請求租金損害賠償，自無理由；況原告尚未簽訂租賃契約或收取租金之具體交易行為，自難謂其有租金損失之所失利益。原告雖提出委託書，但僅依委託之出租數額為6萬5000元仍無法證明原告受有6萬5000元之租金損失。況，原告雖主張依不動產交易慣例，水電費應以近一期之費用，依交屋前後日數比例計算契約雙方應負

擔之數額云云，然被告否認有上開不動產交易慣例，且系爭契約第21條第1項第6款已明定於交屋後由原告負擔水電費，原告依民法第227條第2項及民法第179條規定請求被告應負水電費407元之賠償責任，自無理由。水電費之計價乃係依使用度數計算，並非以日數按日計算，原告並未證明被告確有於107年11月及12月使用水、電，原告徒以計價日數比例計算自屬無據。況原告應否負擔水電費既係以是否交屋為斷，不論系爭建物有無原告所稱之瑕疵，原告仍應負擔該月份之水電費，難認水電費之支出與房屋是否具有瑕疵間具因果關係。且被告亦未因而受有免於負擔水電費之利益，並不構成不當得利，原告此部分請求，亦無理由等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

三、查，訴外人陳淑卿於103年6月20日與被告簽訂系爭契約，由陳淑卿購入預售之系爭房地。嗣於105年4月8日，陳淑卿、原告及被告共同約定：陳淑卿同意自本協議書簽訂之日起轉讓原契約之所有權利與義務予原告，日後被告、原告均應按原契約之約定履行。陳淑卿及原告並應負連帶清償責任，陳淑卿、原告及被告並簽署之買賣契約轉讓協議書。又，兩造前於105年7月19日辦理系爭建物之驗收。另，被告前向本院起訴請求原告應依系爭契約給付買賣價金等，經兩造於107年9月18日達成系爭調解等情，各有系爭契約、買賣契約轉讓協議書、系爭調解筆錄及交屋驗收表等在卷可稽（見本院卷一第47至181頁、第183頁、第275至277頁；本院卷二第79至80頁），且為兩造所不爭執者，是上情堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠、原告先位依系爭契約第20條第1項第3款、第21條第1項第2款、第23條第1項第2款之約定及民法第493條第1項之規定請求被告修繕系爭瑕疵；備位依民法第359條規定請求減少瑕疵部分之價金33萬9950元；或依民法第493條第2項規定、民法第227條第1項適用同法第226條第1項規定，請求被告返還

修繕費用或賠償原告修繕費用損失33萬9950元，有無理由？

1.系爭契約第19條「驗屋事宜」約定：乙方(即被告，下同)依約完成本戶一切建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態(有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。)及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方(即原告，下同)進行驗屋手續，甲方應於乙方通知期限內配合辦理，且雙方應依下列規定辦理：一、甲方就驗屋時所發現本房屋(即系爭建物)之瑕疵，得載明於『交屋驗收表』上，乙方需完成修繕。二、甲方未於本條通知期限內前來辦理驗屋者，或乙方依本契約所記載之通訊地址寄送驗屋通知書無法送達者，視為甲方驗屋完成，乙方得逕行通知甲方前來辦理交屋。三、甲方有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保留款，於乙方完成修繕並經雙方複驗合格後支付。四、公共設施之查驗部分，依本契約第20條第4項約定辦理一節，有系爭契約附卷可證（見本院卷一第80頁）。

2.查，兩造前於105年7月19日已依系爭契約第19條辦理交屋查驗，其中就室內(客餐廳、臥室)之「入口大門：A.開關時是否順暢、B.門檻是否牢靠、C.配件是否齊全、D.烤漆是否刮傷、E.門鎖功能是否正常」、「地坪石材：A.是否平整、B.是否破裂、C.抹縫是否完整」、「鋁門窗：A.開關時是否順暢、B.玻璃及鋁料是否刮傷、C.紗窗及鋁料是否破損」、「牆面油漆：A.顏色是否均勻、B.是否乾淨無汙染」、「平頂油漆：A.顏色是否均勻、B.是否乾淨無汙染」、「室內清潔：是否清潔」、「木作門：A.開關時是否順暢、B.門片是否刮傷」；及就廚房之「牆面烤漆玻璃：A.是否平整、B.是否破裂」、「廚具設備：(檯面、門板、吊櫥、烘碗機、水槽、混合龍頭、排油煙機、電陶爐、烤箱等)：A.是否有刮傷損壞、B.功能是否正常、C.配件是否齊全」、「牆面壁磚：A.是否平整、B.是否破裂、C.是否有刮傷損壞」；以及

浴室之「地坪石材：A.是否平整、B.是否破裂、C.抹縫是否完整」、「牆面壁磚：A.是否平整、B.是否破裂、C.抹縫是否完整」、「浴室淋浴拉門：A.開關時是否順暢、B.石材門檻是否牢靠、C.是否刮傷損壞」、「浴櫃：功能是否正常」等，以及室內(客餐廳、臥室)之「開關插座：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」、「電視(數位)出線口：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」、「電話出線口：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」；廚房之「開關插座：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」、「燈具設備：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」；浴室之「給排水：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」、「開關插座：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」、「燈具設備：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」、「暖風機：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」；陽台(露臺)之「給排水：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」、「開關插座：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」、「洗衣檯：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」、「電氣開關箱：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」；熱水器之「電能熱水器：A.功能是否正常、B.外觀是否完整」等項目，均經檢查正常，另就室內(客餐廳、臥室)之「踢腳板」則有縫隙填補；浴室之「平頂天花(含檢修孔)」則有補漆；廚房之「給排水」則有落地門上方熱水管接管處補強；廚房之「電器設備」則有抽油煙機水平調整等修補情事，有系爭房地之「建築」及「機電」交屋驗收表在卷可證（見本院卷二第79、80頁）。從而，被告已就上開驗收表所列缺失改善，原告嗣於108年1月間所委請其他公司製作之報告，均未將兩造前開交屋驗收表所列缺失再列為瑕疵，足認被告已依系爭契約第19條完成驗收所發現之瑕疵修補。復依系爭調解第三項亦記載：兩造應於前二項履行完畢後辦妥點交房屋及車位，有系爭調解筆錄可徵（見本院卷一第276頁）。原告對此雖主張：105年交屋驗收表係因兩造原預定於105年交屋，原告與被告公司人員張慈娟進行驗屋手續，因後續兩造發生糾紛

而達成系爭調解後，始進行交屋，故非被告所稱查無瑕疵且完成交屋等語。然此與上開交屋驗收表並不相符，自不可採。

3.又，系爭契約第20條第1項第3款關於「交屋事宜」約定：「甲方點交房屋時，應就點交當時所存在且驗屋時未發現之工作瑕疵或未盡事宜，載明於『交屋驗收表』上，要求乙方限期負責修繕，但因甲方點交延遲或該瑕疵係不可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。甲方得於交屋驗收表，載明修繕完成日期」（見本院卷一第80至81頁）。且關於「交屋事宜」，系爭契約第20條第3項並約定：「乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、住戶使用手冊、房屋鑰匙、使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，甲方並應簽立交屋證明書予乙方」（見本院卷一第82頁）。經查，兩造並未於交屋程序以上開約定方式確認點交當時所存在且驗屋時未發現之工作瑕疵或未盡事宜並載明於『交屋驗收表』上一節，為兩造所不爭執。從而，原告依系爭契約第20條第1項第3款請求被告應就系爭瑕疵予以修繕，自屬無據。至原告於108年1月3日於交屋證明書手寫：尚未完成交屋驗屋程序，僅收取土地及房屋權狀各乙份正本一節，證人即被告公司職員張慈娟證稱：伊於108年1月3日將系爭房地之土地、建物所有權狀交與原告，原告在交屋驗收表所撰寫之文字內容，係因原告表示尚未驗屋而由其所撰寫。至於「此份文件已收取 張慈娟」則是原告要求伊書寫，因交屋證明書之正本要由被告公司收回等語（見本院卷二第226至227頁）。從而，原告上開手寫內容並非兩造合意之契約內容，自屬明確。

4.另，「保固年限：乙方針對結構安全部分(樑、柱、擋土牆、樓梯之結構安全等)負責保固15年；固定建材及設備部分(如門窗、天花板、廚具設備、衛浴設備、停車設備、對講機、弱電設備、油漆、粉刷、壁地磚、水電設備與安裝等)負責保固1年；防水部分(如屋頂防水、外牆防水、窗台

防水、花台防水、浴廁防水、給排水管漏水等)負責保固3年」，系爭契約第21條第1項第2款可參（見本院卷一第84至85頁）。兩造於108年1月3日辦理交屋時，經檢測協會人員與兩造在系爭建物發現附表1-1所示之檢驗缺失，有被告提出之檢測協會房屋檢驗缺失紀錄表可參（見本院卷一第381頁），並經檢測協會依該日檢驗紀錄作成系爭建物檢測報告書（見本院卷一第501至531頁）。復查，被告於108年3月11日通知原告已於108年2月27日將上開檢測協會之記錄表之部分缺失項目修繕完畢一節，有被告公司函文及修繕報告為佐（見本院卷一第379至381頁、第383至400頁），證人即被告公司售後服務部張詠棋到庭結證：伊負責客戶之住家、公司等修繕，如客戶認為房屋有缺失，由被告公司人員至現場會勘，由被告公司售後服務部主管決定是否修繕，確認問題來源，再請專業廠商至現場修繕。於108年1月3日，伊在系爭建物陪同驗屋公司驗屋，驗屋結束時，系爭房地之鑰匙交給原告，並簽署客戶點交清單且列明設備，伊並將驗屋公司指出之缺失帶回被告公司判決是否進行修繕，後來被告公司對於系爭建物予以修繕之範圍即如本院卷一第383至400頁修繕報告所示範圍，且由專業廠商一同至系爭建物會勘，伊在修繕時有在場，且原告也在場，原告當時並未向伊等反應其他意見等語明確（見本院卷二第229至231頁）。依此，堪認附表1-1編號1之排水孔內水泥塊2處、編號5之金屬大門面凹損1處及刮傷2處、編號8之入口左側牆面修補4處及裂縫2處與右側牆面之汙損及開放空間修補12處、編號11及12及17之木質地板瑕疵、編號13之陽台水龍頭鏽蝕、編號15之洗衣間鋁包板刮傷5處及編號16之廚房水孔內水泥塊1處等均已修繕完畢。原告雖稱：被告提出上開修繕報告所附照片並未列有日期無法確認是否於108年3月完成修繕，且該等照片內容，或為不清楚，如「大門：刮傷x2，表面凹陷x1」部分，由被告提供之照片無法辨識是否已完成刮傷或凹陷修繕，照片亦僅呈現施工人員在場，無法確認施工結果是否已完成修繕，且

如「陽台：水龍頭材質氧化鏽蝕x1」瑕疵處，仍存有「氧化鏽蝕」之瑕疵情形；被告亦非就紀錄表之全部缺失項目均為修繕，且修繕後並未依系爭契約第20條第1項第3款載明修繕完成日期等語。然查，原告於108年1月16日以電子郵件通知被告公司人員張詠棋應為修繕，張詠棋於翌日起即向原告通知排定之修繕項目及時間等情，亦有原告提出之電子郵件內容可證（見本院卷二第119至121頁），又查，原告於108年3月11日起即持有系爭房地之鑰匙之事實，亦為兩造所不爭執，從而，觀之被告提出修繕報告照片所示位置，核與檢測協會之報告所示之瑕疵位置大致相符，依此可知，被告確實係依該紀錄表所為修繕，參以原告自該檢測日起即為系爭房地之占有人，被告對於紀錄表之瑕疵予以修繕既已舉證，自應由原告就被告尚未修繕之事實負舉證之責。然原告除以前詞主張外，並未提出其他證據證明被告尚未修繕一節，則原告上開主張，自不可採。由上可知，堪認被告已就附表1-1之部分瑕疵予以修繕完畢。

5.次查，被告雖提出上開報告主張其已修繕，但就如附表所示之瑕疵，核屬系爭契約第21條第1項第2款之衛浴設備、浴室及廚房之壁地磚、廚具設備、油漆及弱電系統之保固範疇，此有系爭契約可徵（見本院卷一第84至85頁），其中浴室設備之設施及變質、電氣設備瑕疵，參之被告與原告於交屋日附表所示之瑕疵既未爭執而列為缺失，原告自得依系爭契約第21條第1項第2款之保固責任約款請求被告修補上開瑕疵。被告雖稱關於附表所示之建物地面及牆壁之空鼓，係因工法不同云云，然證人即檢測協會人員黃少君證稱：空鼓就是缺失，係因沙漿層或黏著沒有黏好而產生，係屬可修繕等語明確（見本院卷二第225至226頁），衡以被告並未具體說明其所謂工法不同之涵義為何，且被告對此並未舉證證明該空鼓部分何以非缺失，則被告上開所辯，自不足採。是以，就該等磁磚或石材處之空鼓情形，仍應由被告依保固責任予以修繕。準此，原告主張關於附表1-1部分，被告依系爭契約應

負保固責任修繕如附表所示之瑕疵，至其餘附表1-1部分，被告業已修繕，原告自不得請求被告修繕。至原告於訴之聲明第一項先位聲明另依系爭契約第23條第1項第2款及民法第493條第1項規定請求修繕部分，因原告得依系爭契約第21條第1項第2款請求被告修繕如附表所示之瑕疵，已如前述，故原告此部分請求，自無審酌之必要。且原告關於附表1-1部分自無從再依訴之聲明第一項備位聲明請求，併此敘明。

6.次查，關於附表2-1之部分，原告另主張：其於108年1月8日委請量身訂作交屋管理顧問有限公司人員至系爭建物檢測時，被告雖未在場，但原告在該次檢測前曾通知被告參與，係被告刻意未到場，且驗屋機構均屬專業檢測單位，相關執行人員均為客觀中立之第三人，依其等專業經驗及知識所製作之檢測報告，有其客觀可信度等語。然查，證人張永棋亦已證稱上開檢測並未通知被告等語明確（本院卷二第230頁），且該檢測時間既已由原告占有系爭建物，則該次檢測所確認之瑕疵自無從主張亦應由被告負瑕疵修補責任及保固責任。故原告主張被告亦應就附表2-1部分予以修繕，且於訴之聲明第一項備位聲明請求部分，既係原告占有系爭建物後始為之檢測，且為被告所否認，自不得據此請求減少價金，故原告備位聲明，並無理由。

㈡、原告依民法第179條請求稅賦費用損失16萬7878元，有無理由？

1.按民法第179條規定不當得利之成立要件，必須無法律上之原因而受利益，致他人受損害，且該受利益與受損害之間有因果關係存在。從而因給付而受利益者，倘該給付係依有效成立之債權契約而為之，其受利益即具有法律上之原因，尚不生不當得利問題(最高法院89年度台上字第288號判決意旨參照)。又主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原因而受利益，致其受有損害。

2.查，系爭房地之前案(105年)印花稅(土地)4609元、2703元

(合計7312元)及前案(105年)契稅16萬0566元一節，固有107年12月13日之房地產登記費用明細表在卷可參（見本院卷一第279頁）。原告雖主張：依系爭調解內容，被告不得將105年印花稅及契稅列入原告應負擔之房地登記費用，原告自得請求被告返還稅賦費用損失16萬7878元等語。然則，契稅款16萬0566元前於107年12月3日申請撤案，故稅捐機關已於107年12月25日全數退還予納稅義務人即原告一節，亦有臺北市稅捐稽徵處中山分處109年10月5日函文可證（見本院卷二第267頁）。另查，兩造成立系爭調解後，被告嗣於107年12月27日交屋繳款明細表，列計上揭之房地產登記費用明細表款項後，於合約折讓款項目即已扣除該印花稅7312元，即未將該該印花稅7312元列入應繳項目之中，且結算後原告尚可退款5萬5498元（計算式：應繳金額2674萬4502元－已繳金額2680萬＝－5萬5498元）。由上可知，原告主張其所受之稅賦費用損失16萬7878元，均非由原告實際負擔，原告並未受有16萬7878元之損失。

3.綜上，原告請求稅賦費用損失16萬7878元之部分，核與民法第179條規定要件不符，原告此部分請求，自無理由，應予駁回。

㈢、原告請求瑕疵修補完成止或至判決確定日止，被告應按月給付原告租金損失6萬5000元，有無理由？

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條第1項、第2項定有明文。又按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年度台上字第481號判決意旨參照）。

2.原告主張系爭房地原預定於108年1月3日完成交屋，原告即早於同年月1日委託房仲業者依當地附近之出租行情每月6萬

5000元，進行系爭房地之出租廣告及招攬事宜，因系爭建物存有系爭瑕疵，因被告未能完成修繕，致原告無法出租系爭房地，受有自108年1月起至系爭瑕疵修補完成止；如認原告不得請求修補，則受有自108年1月起至本件判決確定日止之租金損害等語，並提出其與房仲業者簽訂之一般租賃委託書及租賃仲介委託書（本院卷一第289至295頁）。然此為被告所否認，自應由原告就此舉證證明之。原告僅提出其委託房仲業者之委託書，並未能證明其受有每月租金之損害數額，且系爭建物應由被告依保固責任予以修繕範圍，既如附表所示，業經認定如前，則依附表所示之情，原告亦未能證明系爭建物達不能出租之情，故原告依民法第227條第2項規定請求被告應自108年1月起至系爭瑕疵瑕疵修補完成止、或自108年1月起至本判決確定日止，按月租金給付原告6萬5000元，及自每月2日起至清償日止按年息5%計算之利息，均無理由，亦應駁回。

㈣、原告請求瑕疵修補完成止或至判決確定日止，被告應按月給付原告管理費及車位清潔費每月6094元（即管理費5094元＋車位清潔費1000元＝6094元），有無理由？

1.查，系爭房地所有權已於107年12月12日登記與原告，且原告亦於108年1月3日經被告點交而占有等情，已如前述，又被告應修繕之範圍則如附表所示之範圍，亦經認定如前，從而，原告既已占有使用系爭建物，且原告亦未能證明系爭建物因附表之瑕疵致其未能使用而等情，原告自應負擔系爭建物之管理費及車位清潔費每月6094元。故原告依民法第227條第2項規定請求被告應自108年1月起至系爭瑕疵瑕疵修補完成止、或自108年1月起至本判決確定日止，按月給付原告6094元，及自每月21日起至清償日止按年息5%計算之利息，均無理由，亦應駁回。

2.原告雖主張：依系爭契約第20條第8項約定，原告繳付管理費係以系爭房地完成交屋為前提要件，本件交屋程序尚未完成，致原告不能正常使用系爭房地，原告自得請求管理費之

損害等語。然查，原告所執交屋證明書上所手寫：尚未完成交屋驗屋程序，僅收取土地及房屋權狀各乙份正本一節，經證人即被告公司職員張慈娟證稱：伊於108年1月3日將系爭房地之土地、建物所有權狀交與原告，原告在交屋驗收表所撰寫之文字內容，係因原告表示尚未驗屋而由其所撰寫。至於「此份文件已收取 張慈娟」則是原告要求伊書寫，因交屋證明書之正本要由被告公司收回等語（見本院卷二第226至227頁）。從而，原告上開手寫內容並非兩造合意之契約內容，自屬明確。是以，原告此部分主張，自不可採。

㈤、原告請求被告應返還407元，有無理由？

1.依系爭契約第20條第1項第6款約定：「甲方同意於通知之交屋日起30日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由甲方負擔」，有系爭契約可參（見本院卷一第81頁）。系爭建物自107年11月12日至108年1月14日止之水費合計213元、自107年11月15日至108年1月15日止之電費合計193元等情，亦有各單據可證（本院卷一第305、307頁）。

2.原告固主張依系爭契約第20條第1項第6款約定，系爭房地之水費、電費於交屋後始由原告負擔，然被告就系爭房地交屋前之「107年11月至107年12月水費213元（107年11-12月水費：「213元」（計算式：50日÷64日×273元＝213元）及電費194元（計算式：47日÷62日×256元＝194元），共計407元。原告係於108年1月3日始自被告處收到系爭房地之鑰匙，原告並無機會量測該日前之水電度數，依不動產交易慣例，建商交屋前之水電費用，應按交屋前後之時間比例計算費用分擔云云。惟查，原告主張之不動產交易慣例已為被告所否認，原告並未舉證證明之，況查，原告亦未舉證證明被告確有於上開期間使用系爭建物之水費213元及電費194元等情，原告既未能證明被告受有上開使用系爭建物之水費213元及電費194元之利益，則原告依民法第179條規定請求被告給付407元，自無理由。

四、綜上所述，原告依系爭契約第21條第1項第2款請求被告應就附表所示之瑕疵予以修繕以符保固，為有理由。至原告逾此範圍之請求，均無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就其勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

民事第六庭　　法　官　陳智暉

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　陳嬿舒

附表：

1.清潔槽拉桿長度不足1處（本院卷一第518頁）

2.浴室石材地面空鼓6處（本院卷一第518頁）

3.浴室牆面磁磚空鼓3處（本院卷一第519頁）

4.洗手台櫃體水平隔板材料變質（本院卷一第519頁）

5.入門口玄關地板石材空鼓6處（本院卷一第511頁）

6.金屬大門內部門框油漆脫落（本院卷一第511頁）

7.客廳開放空間之空鼓1處（本院卷一第512頁）

8.客廳開放空間之空鼓1處(即原告所指之廚房石材地板空鼓，均為本院卷一第513頁所示）

9.開關面板3處汙損（本院卷一第515頁）

10.總電箱面板鬆脫1處（本院卷一第517頁）

附表1-1（見本院卷二第453至455頁、第468頁、第468頁）：

編號	系爭房屋瑕疵	「附表1」瑕疵所對應之「原證5-1」：檢測報告頁數	「附表1」瑕疵所對應之照片位置
1.	浴室排水孔內有水泥塊2處，清潔槽拉桿長度不足1處	本院卷一第518頁（原報告第17頁）	本院卷一第518頁（上方「衛浴-1」照片2張）
2.	浴室石材地面空鼓6處	本院卷一第518頁（原報告第17頁）	本院卷一第518頁（下方「衛浴-2」照片2張）
3.	浴室牆面磁磚空鼓3處	本院卷一第519頁（原報告第18頁）	本院卷一第519頁（上方「衛浴-3」照片2張）
4.	洗手台櫃體水平隔板材料變質	本院卷一第519頁（原報告第18頁）	本院卷一第519頁（下方「衛浴-4」照片2張）
5.	金屬大門面凹損1處、刮傷2處	本院卷一第510頁（原報告第9頁）	本院卷一第510頁（「大門-1」上方照片2張、「大門-2」下方照片1張）
6.	入門口玄關地板石材空鼓6處	本院卷一第511頁（原報告第10頁）	本院卷一第511頁（上方「入口-1」照片2張）
7.	金屬大門內部門框油漆脫落	本院卷一第511頁（原報告第10頁）	本院卷一第511頁（下方「客廳-4」照片2張）
8.	⑴入口左側牆面：修補4處，裂縫2處	本院卷一第512-514頁（原報告第11-13頁）	本院卷一第512-514頁 ⑴開放空間-1 ⑵開放空間-2

	⑵入口右側牆面：污損1處，空鼓1處 ⑶開放空間內壁：修補12處，空鼓1處		⑶開放空間3~6
9.	廚房石材地板空鼓	本院卷一第513頁（原報告第12頁）	照片引用：本院卷一第555頁（原報告第25頁照片編號008）
10.	開關面板3處污損	本院卷一第515頁（原報告第14頁）	本院卷一第515頁（「開放空間-7」上方照片4張）
11.	木質地板翹起1處	本院卷一第515頁（原報告第14頁）	本院卷一第515頁（「開放空間-8」左方照片2張）
12.	木質地板不平1處	本院卷一第515頁（原報告第14頁）	本院卷一第515頁（開放空間-8」右方照片2張）
13.	陽台水龍頭鏽蝕	本院卷一第516頁（原報告第15頁）	本院卷一第516頁（「陽台-1」上方照片2張）
14.	總電箱面板鬆脫1處	本院卷一第517頁（原報告第16頁）	本院卷一第517頁（「洗衣間-1」上方照片2張）
15.	洗衣間鋁包板刮傷5處	本院卷一第517頁（原報告第16頁）	本院卷一第517頁（「洗衣間-2」下方照片2張）
16.	廚房地板台水孔內有水泥塊1處	本院卷一第520頁（原報告第19頁）	本院卷一第520頁（「廚房-1」下方照片2張）
17.	室內木質地板傾斜	本院卷一第522頁	本院卷一第522頁

	（靠近牆面地方最嚴重）	（原報告第21頁）	（「編號3」上方照片4張）

附表2-1（見本院卷二第457至463頁）：